

Laddning av elbilar

Styrelsen har under 2020 och början av 2021 arbetat med frågan och flera boende har hört av sig till styrelsen och vi vill därför informera mer hur vi arbetat med frågan kring laddning av elfordon på ordinarie föreningsstämma (årsmöte). Inget beslut förväntas i frågan utan styrelsen vill främst informera och diskutera frågan med samfällighetens medlemmar. Styrelsen har undersökt frågan både ur tekniska- och juridiska aspekter.

Tekniska aspekter

En elfirma har undersökt samfällighetens befintliga elnät i och till garagelängorna. Med nuvarande elnät (säkringar och kabelarea) skulle det möjligen kunna installeras 6 - 7 elbilsaddare totalt i kvarter 1 – 5. Dessa laddare bör installeras i anslutning till elskåpen på parkeringarna eftersom längre kablar och grävarbete medför extra kostnader. Elskåpen är placerade vid en garagelänga vid vardera parkering där kapaciteten är något ojämnt fördelad:

- Kvarter 1 (Hjortronvägen 2 – 42): 1 laddare
- Kvarter 2 – 3 (Hjortronvägen 44 – 122): 4 laddare
- Kvarter 4 – 5 (Blåbärsvägen): 1 – 2 laddare

Det skulle också förutsätta att skydd mot överbelastning samt utrustning för mätning av strömförbrukningen skulle behöva monteras. För att kunna installera fler laddare krävs en ny och betydligt kraftfullare elanläggning

Juridiska aspekter

Samfälligheter får bara ägna sig åt det som uttryckligen står i anläggningsbeslutet för varje gemensamhetsanläggning. Uppgradering till ny teknik kan rymmas inom anläggningsbeslut, såsom att uppgradera tv-ledningar till fiber (vilket samfälligheten gjorde 2013).

En samfällighet kan t ex på en föreningsstämma välja att tolka anläggningsbeslutet som att laddning av elbilar ryms inom det befintliga anläggningsbeslutet. Alla fastigheter som ingår i samfälligheten bör då godkänna tolkningen eftersom en enskild fastighetsägare kan överklaga beslutet och en domstol skulle då kunna ogiltigförklara beslutet (om investeringen då redan är gjort behöver den rivas upp). Än så länge har inga ärenden kring elbilsaddning prövats av domstol så det finns ingen rättspraxis inom området. Styrelsen bedömer det inte som rimligt att samtliga fastighetsägare skulle godkänna en sådan tolkning idag.

Samfälligheter kan ansöka om att Lantmäteriet ompröva ett anläggningsbeslut om t ex förhållanden ändrats väsentligt sedan det tidigare beslutet togs och får då ett bindande besked om t ex laddning av elbilar är förenligt med anläggningsbeslutet. Det kostar mellan 30 000 och 100 000 och det kan dröja upp till 18 månader innan föreningen får besked. Risken är också att Lantmäteriet säger att laddning av elbilar inte är förenligt med anläggningsbeslutet.

Ett annat alternativ kan vara att skapa en ny gemensamhetsanläggning där ett antal parkeringsplatser med laddningsmöjlighet skulle ingå dit intresserade fastigheter kan ansluta sig. Det skulle dock kräva ett godkännande från samtliga fastigheterna som ingår i den nuvarande gemensamhetsanläggningen som äger parkeringsplatserna.

Ett ytterligare alternativ kan vara att skapa en ekonomisk förening som av samfälligheten får rätt att uppföra laddare på samfällighetens mark. Det får dock inte medföra extra kostnader eller olägenheter för samfällighetens övriga medlemmar.

Styrelsen har sökt information om hur andra samfälligheter resonerar eller agerat i frågan. Utifrån den samfällighet vi varit i kontakt med och de vi läst om verkar de flesta avvakta eftersom intresset inte varit tillräckligt stort i förhållande till hur krånglig frågan är. Det finns samfälligheter som redan uppfört laddare inom ramen för sina befintliga anläggningsbeslut men det verkar röra sig främst om samfälligheter där delägarna är bostadsrättsföreningar vilket medför att det är enklare att få alla delägare att godkänna tolkningen.

Framtiden

Utifrån Lantmäteriet riktlinjer och efter diskussioner med Villaägarnas jurister bedömer styrelsen att det är svårt att arbeta vidare med frågan i dagsläget.

Det händer dock mycket inom detta område och möjligheten att ladda elfordon är numera ett krav i plan- och bygglagen sedan 2020-05-15, ett krav som även genomförs retroaktivt från 2025-01-01 för vissa typer av parkeringar. Det är dock oklart om och i så fall hur det påverkar samfälligheters möjligheter att ordna laddning av elfordon inom befintliga anläggningsbeslut då Lantmäteriet inte har uppdaterat sina riktlinjer kring samfälligheter och laddning av elfordon.